

Wachau / Liegau-Augustusbad

Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und Blick ins Grüne

Número de propiedad: 26326019



**PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.777 m²**

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

De un vistazo

Número de propiedad	26326019	Precio de compra	520.000 EUR
Superficie habitable	ca. 173 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1981		

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	237.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.06.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propiedad



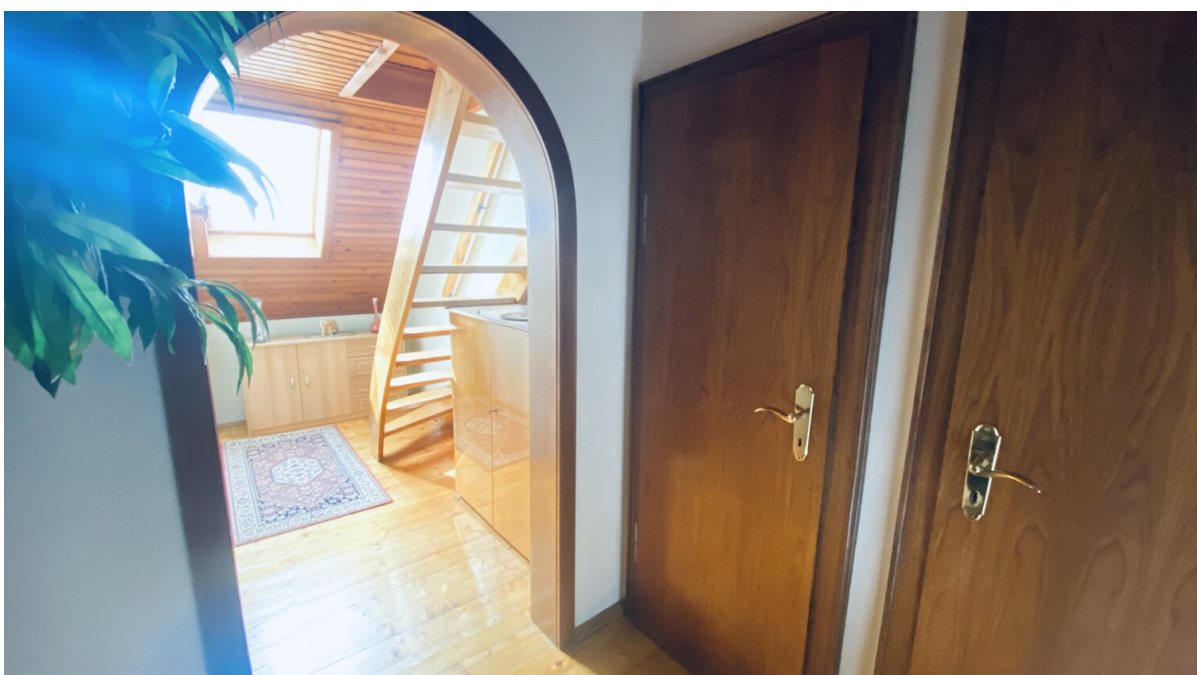
Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propiedad



Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propiedad



Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propiedad



Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propiedad



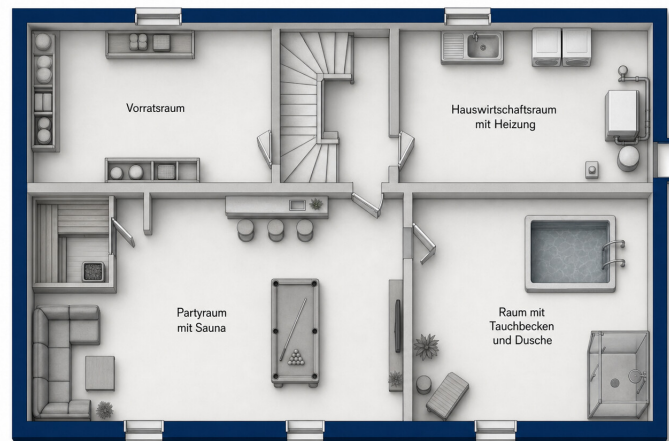
Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

La propiedad



Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

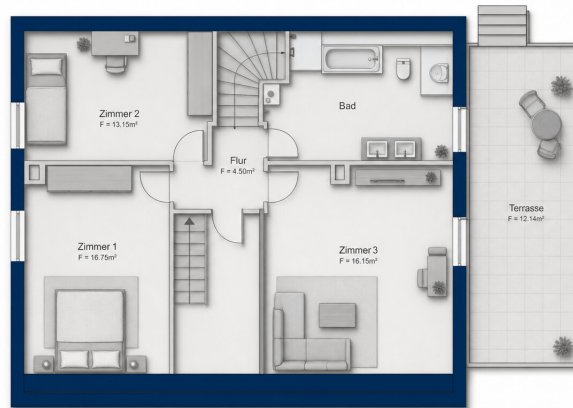
Planos de planta



❖ KI-basiertes Bild



❖ KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild



KI-basiertes Bild

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1981 bietet auf ca. 173 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 1.777 m² viel Platz und hervorragendes Entwicklungspotenzial. Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen von Liegau-Augustusbad und eignet sich ideal für Familien sowie Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf flexibel nutzbare Schlafzimmer. Große Fensterflächen schaffen helle Wohnräume, während das großzügige Wohnzimmer mit Parkettboden und Kamin eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Das geräumige Badezimmer ist mit zwei Waschbecken, Badewanne und separater Dusche ausgestattet.

Im Kellergeschoss befinden sich ein großzügiger Partyraum sowie ein vorbereiteter Bereich für eine Sauna mit Tauchbecken – ideale Voraussetzungen für einen privaten Wellness- oder Freizeitbereich.

Die Immobilie wurde gepflegt und bietet in einigen Bereichen Modernisierungspotenzial. Gerade diese Kombination aus solider Bausubstanz, großzügigem Platzangebot und erstklassiger Lage macht das Haus zu einer attraktiven Investition.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand und einem zusätzlichen Bungalow, der vielseitig genutzt werden kann – beispielsweise als Gästehaus, Büro oder Hobbybereich. Die große Grundstücksfläche eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten, etwa für einen Anbau, einen Neubau (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen), einen Pool oder eine individuelle Gartengestaltung.

Ob als großzügiges Familienhaus oder als wertbeständige Investition – diese Immobilie vereint eine begehrte Lage mit außergewöhnlichem Potenzial. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Anwesens.

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Detalles de los servicios

- **Parkett- und Marmorfußböden**
- **großzügiger Wohnbereich**
- **Spitzboden ausgebaut**
- **Sauna mit Tauchbecken im Keller vorgesehen**
- **Partyraum im Keller**
- **unverbaubarer Blick**
- **großzügige Außenanlage mit Bungalow und drei Garagen**
- **Dach mit Schiefer eingedeckt**
- **offener Kamin**
- **schöne Sitzecke am Haus mit zusätzlichem Kamin**

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Liegau-Augustusbad, einem Ortsteil der Großen Kreisstadt Radeberg. Die ruhige und grüne Umgebung macht den Standort besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur sowie der Nähe zur Landeshauptstadt Dresden.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Radeberg und den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegene Dresdner Heide bieten hervorragende Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B6 sowie die Autobahn A4 sind Dresden, Bautzen und weitere Ziele in der Region schnell erreichbar. Der Bahnhof Radeberg bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Dresden und Görlitz, während Buslinien die umliegenden Orte zuverlässig anbinden. Der Flughafen Dresden ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der schnellen Anbindung an die Landeshauptstadt macht Liegau-Augustusbad zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Dresdner Umland.

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Otros datos

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 26326019 - 01454 Wachau / Liegau-Augustusbad

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Schwarz

Reichenstraße 9, 02625 Bautzen

Tel.: +49 3591 - 46 48 54 0

E-Mail: bautzen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com